

af udlejeren påberåbte forhold er bestemt af særlige liebhaversynspunkter, og at en kyndig lejer og udlejer ville aftale en anden (og lavere) leje, hvis der ikke gjorde sig sådanne forhold gældende.

Der kan også være tale om, at en udlejer eller en lejer af et lejemål, der er meget specialiseret med hensyn til indretning, installationer og udstyr, f.eks. til en bestemt produktion, og hvor antallet af såvel udbydere som efterspørgere er stærkt begrænset, ønsker at regulere lejen til markedslejen. I sådanne situationer kan det være vanskeligt at føre bevis ved henvisning til andre lignende lejemål, og parterne vil derfor være henvist til på anden måde gennem bevisførelsen at dokumentere niveauet for markedslejen.

Bevisbyrden påhviler den part, der kræver lejen reguleret.

Det foreslås i stk. 2, at lejen ligesom efter den nu gældende erhvervslejereguleringslov kun skal kunne kræves reguleret hvert 4. år, tidligst 4 år efter lejeperiodens begyndelse. Der skal således forløbe 4 år fra den seneste lejeforhøjelse efter bestemmelsen, hvis lejen kræves forhøjet, og 4 år fra den seneste lejenedsættelse i de tilfælde, hvor lejen kræves nedsat. Såfremt vilkårene for lejeforholdet er ændret i medfør af § 14, skal der endvidere forløbe 4 år efter, at vilkårsændringen er trådt i kraft.

Det foreslås i stk. 3, at i de tilfælde, hvor parterne aftaler ændringer af lejevilkårene, løber der en ny 4-års periode, fra det tidspunkt, hvor vilkårene ændres, hvis parterne aftaler dette. Indgås der ikke aftale herom, løber der ikke en ny 4-års periode.

Stk. 4, hvorefter reguleringen fordeles over 4 år, svarer til den gældende erhvervslejereguleringslovs § 3, stk. 5, og § 5, stk. 4, bortset fra, at udgangspunktet i erhvervslejereguleringslovens § 9 er, at de nævnte bestemmelser ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren, medens forslaget § 13 som nævnt er fravigelig i overensstemmelse med lovforslagets formål om individuelt udformede lejeaftaler.

Ifølge den gældende erhvervslejereguleringslovs § 3, stk. 6, kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen. Det foreslås i stk. 5, at regulering af lejen til markedsleje i lejeforhold, hvor der er aftalt uopsigelighed, kan ske uden, at parterne har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 13 finder efter forslaget også anvendelse på tidsbegrænsede lejeaftaler, således at der kan ske regulering til markedsleje efter reglerne i § 13 i den aftalte lejeperiode.

Stk. 6 om forhold, der skal ses bort fra ved vurderingen af lejen, svarer til erhvervslejereguleringslo-

vens § 3, stk. 2, bortset fra det ovenfor anførte om fravigelighed.

Ifølge stk. 6, nr. 5, skal de arbejder, som en udlejer har udført i det lejede efter aftale med lejer, og den del af lejen, der vedrører disse foranstaltninger, holdes uden for vurderingen af lejen i forhold til markedslejen.

I nogle tilfælde aftales en leje, der er højere end markedslejen, som kompensation for foranstaltninger, som udlejer har finansieret efter ønske fra lejer, og som ikke har forøget lejemålets generelle markedsværdi.

Baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke er rimeligt, at udlejer kan blive mødt med krav om lejenedsættelse, uden at der tages hensyn til de udgifter til særindretninger, ombygning m.v., som lejers ønsker har påført udlejer. Der kan være tale om bekostelige foranstaltninger, hvorved der tages hensyn til lejers helt specifikke behov, og som udlejer naturligvis skal være sikker på at kunne få dækket gennem lejen, som jo aftales netop på baggrund af eller under forudsætning af, at de pågældende arbejder er udført.

Stk. 7 svarer som udgangspunkt til erhvervslejereguleringslovens § 3, stk. 3. Der skal ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen tages hensyn til vederlag, som lejeren har betalt udlejeren for at overtage lejemålet. Bestemmelsen foreslås dog formuleret således, at hvis lejeren tidligere har været ejer og bruger af lejemålet, og lejeaftalen er indgået som en del af aftalen om dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

I stk. 8, der svarer til erhvervslejereguleringslovens § 4, stk. 1 og 2, beskrives de formelle krav, der skal være opfyldt for, at parterne kan kræve lejen reguleret. Lejereguleringen skal varsles med 3 måneders varsel. Kravet om regulering af lejen skal være skriftligt og skal indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse og oplysning om adgangen til at gøre indsigelse.

Der er tale om gyldighedsbetingelser. Der ses dog bort fra manglen i de tilfælde, hvor en formel fejl ikke har bevirket en forringelse af den anden parts retsstilling. Der henvises nærmere til det anførte i bemærkningerne til § 10.

Der foreslås i stk. 9 en indsigelsesfrist på 6 uger for den part, der ikke kan godkende kravet om regulering af lejen.

Den anden part, som har fremsat kravet om lejereguleringen, skal herefter senest 6 uger fra udløbet af indsigelsesfristen i stk. 9 anlægge sag ved boligretten, hvis kravet ønskes fastholdt, jf. forslaget i stk. 10.